



RENTAL MARKET

Halifax

REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

Metro Rental Market Robust in 2002

Vacancy Rate Dips to 2.7 Per cent, Average Rent Climbs to \$658

The Metro Halifax rental market bucked the national trend and continued to tighten between October 2001 and October 2002. The rental market vacancy rate dipped slightly to 2.7 per cent from last year's rate of 2.8 per cent, and with fewer vacant apartments available for lease, monthly rents climbed accordingly.

While the overall vacancy rate declined, rental market conditions actually eased in five of the region's nine rental market zones, including a new rental market zone separating Bedford and Sackville (Zone 8) from the outlying areas (Zone 9). Vacancy conditions continue to vary considerably across the

metropolitan area from a low of 0.7 per cent in Peninsula South to a high of 6.3 per cent in Dartmouth South.

The four submarkets with the lowest vacancy rates last year (Peninsula South, Peninsula North, Mainland North and Bedford-Sackville) all experienced vacancy rate increases over the past year while the three submarkets with the highest vacancy rates last year (Mainland South, Dartmouth North and Dartmouth East) each experienced declines. Vacancy rates fell for both bachelor and two bedroom units while the number of vacant three plus bedroom units increased from last year. The vacancy rate for one bedroom units remained unchanged this year.

In general, vacancy rates in the Halifax region rise in tandem with the age of the apartment building. Older rental apartments built between 1940 and 1959 posted vacancy rates of 6.1 per cent, while units that have hit the market since 1985 posted an average vacancy rate of 1.5 per cent. The only exception is among rental structures completed before 1940 with a vacancy rate of 1.8 per cent, which rivals the newest structures in Metro.



VOLUME 4 EDITION 1
OCTOBER 2002

IN THIS ISSUE

- 1 Metro Rental Market Robust in 2002
- 2 Highlights
- 3 National Apartment Vacancy Rate Rises for the First Time in a Decade
- 4 Zone Descriptions
- 5 Mixed Results Across Metro Halifax Rental Submarkets in 2002
- 7 Census Highlight: When will they move out?
- 8 Vacancy Rates Decrease at Higher Rents
- 8 Focus on Zone 8
- 9 Rental Market Outlook: Young households to drive demand growth
- 10-12 Rental Market Tables
- 12 Methodology



HOME TO CANADIANS
Canada

In addition to age, it appears that size also matters when it comes to vacancy rate trends in the Halifax region. In Metro's tallest apartment buildings with 10 or more storeys the vacancy rate is 0.8 per cent, and this figure climbs steadily as the height of the building declines with apartment buildings that only stand 1 to 4 storeys tall posting average vacancy rates of 3.3 per cent. When it comes to these vacancy rate trends relating to structure age (very old or very new) and size (larger), it is a function of location and amenities which are driving the rates lower in these buildings.

The average rent for all units in Metro Halifax climbed by \$30 from \$628 to \$658 over the past year (a 4.8 per cent increase). Although this rate of growth was one of the highest in Canada, it still lagged the local rate of inflation of 5.4 per cent over the same period. Apartment rental rate increases were reported across all major submarkets and for all unit types. Following previous vacancy rate trends, those areas of Metro Halifax with fewer vacant apartments were also the same areas with relatively higher average rents, while zones with more available apartments had comparably lower rents.

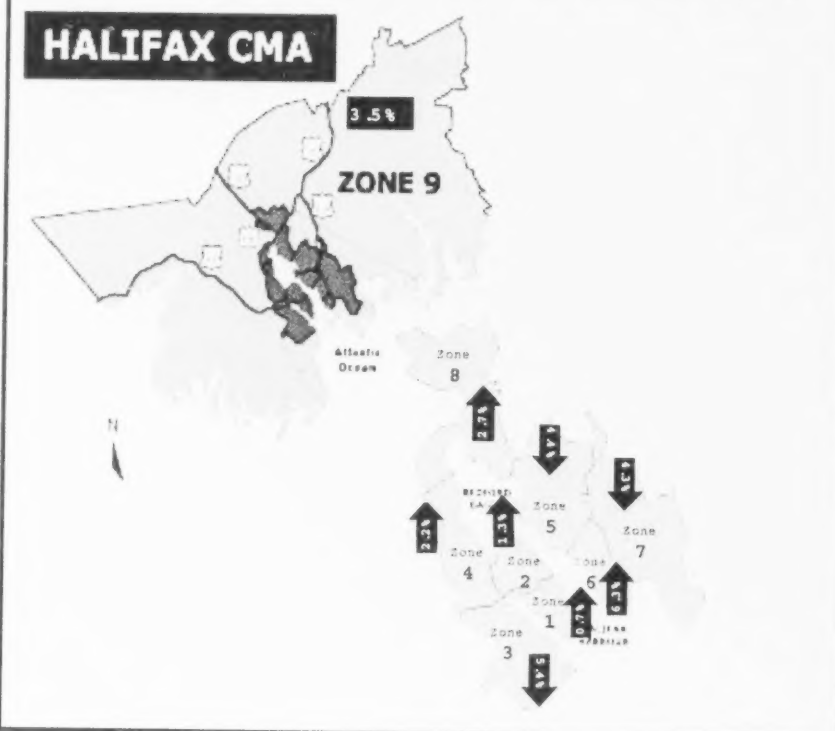
Generally, vacant units are more prevalent among lower priced units than among relatively expensive apartments with vacancy rates declining steadily as the rent range rises. The average vacancy rate for rental units under \$500 per month is almost five per cent while the vacancy rate for apartments over \$850 per month is under two per cent (see article on page 8 for further details).

Even with historically low mortgage rates luring more first-time buyers out of tenancy and into home ownership (as evidenced by Hali-

fax's strong housing market so far in 2002), rental demand in the Halifax region remained vibrant. The decline in the region's vacancy rate also occurred at the same time as over 850 new rental apartment units came on stream, boosting the total Metro Halifax rental apartment

market universe from 35,617 in October 2001 to 36,502 this year. Nevertheless, Haligonians still have a fair degree of choice in the rental market with close to 1,000 vacant apartments available for rent across the region.

Halifax CMA Apartment Vacancy Rate and Direction of Change



HIGHLIGHTS

- The overall vacancy rate in Metro dipped to 2.7 per cent from 2.8 per cent. Across the region, submarkets moved more towards equilibrium with easing conditions in the tightest submarkets and declining vacancy rates in slacker submarkets.
- Over 850 new rental apartment units came on stream between the 2001 and 2002 surveys, up by over 300 units from the previous year.
- Average monthly apartment rent in Metro increased 4.8 per cent from \$628 to \$658 per month. While this rise in rents was one of the highest in the country, it was below the local rate of inflation in 2002.
- Nationally, the overall rental vacancy rate in Canada's 28 metropolitan areas rose to 1.7 per cent in October this year from 1.1 per cent in October 2001, with higher vacancy rates posted in 17 of the 28 cities.

In addition to age, it appears that size also matters when it comes to vacancy rate trends in the Halifax region. In Metro's tallest apartment buildings with 10 or more storeys the vacancy rate is 0.8 per cent, and this figure climbs steadily as the height of the building declines with apartment buildings that only stand 1 to 4 storeys tall posting average vacancy rates of 3.3 per cent. When it comes to these vacancy rate trends relating to structure age (very old or very new) and size (larger), it is a function of location and amenities which are driving the rates lower in these buildings.

The average rent for all units in Metro Halifax climbed by \$30 from \$628 to \$658 over the past year (a 4.8 per cent increase). Although this rate of growth was one of the highest in Canada, it still lagged the local rate of inflation of 5.4 per cent over the same period. Apartment rental rate increases were reported across all major submarkets and for all unit types. Following previous vacancy rate trends, those areas of Metro Halifax with fewer vacant apartments were also the same areas with relatively higher average rents, while zones with more available apartments had comparably lower rents.

Generally, vacant units are more prevalent among lower priced units than among relatively expensive apartments with vacancy rates declining steadily as the rent range rises. The average vacancy rate for rental units under \$500 per month is almost five per cent while the vacancy rate for apartments over \$850 per month is under two per cent (see article on page 8 for further details).

Even with historically low mortgage rates luring more first-time buyers out of tenancy and into home ownership (as evidenced by Hali-

fax's strong housing market so far in 2002), rental demand in the Halifax region remained vibrant. The decline in the region's vacancy rate also occurred at the same time as over 850 new rental apartment units came on stream, boosting the total Metro Halifax rental apartment

market universe from 35,617 in October 2001 to 36,502 this year. Nevertheless, Haligonians still have a fair degree of choice in the rental market with close to 1,000 vacant apartments available for rent across the region.

Halifax CMA Apartment Vacancy Rate and Direction of Change



HIGHLIGHTS

- The overall vacancy rate in Metro dipped to 2.7 per cent from 2.8 per cent. Across the region, submarkets moved more towards equilibrium with easing conditions in the tightest submarkets and declining vacancy rates in slacker submarkets.
- Over 850 new rental apartment units came on stream between the 2001 and 2002 surveys, up by over 300 units from the previous year.
- Average monthly apartment rent in Metro increased 4.8 per cent from \$628 to \$658 per month. While this rise in rents was one of the highest in the country, it was below the local rate of inflation in 2002.
- Nationally, the overall rental vacancy rate in Canada's 28 metropolitan areas rose to 1.7 per cent in October this year from 1.1 per cent in October 2001, with higher vacancy rates posted in 17 of the 28 cities.

National Apartment Vacancy Rate Rises for the First Time in a Decade

Lower mortgage rates, strong rental and condominium construction, and an expansion of the housing stock helped push the national vacancy rate higher for the first time since 1992. Historically low mortgage rates, which lower the carrying cost of home ownership, are making modestly priced condos and houses an attractive alternative to renting for many Canadians. This has encouraged many households to make the switch from renting to owning, causing vacancy rates to go up in many metropolitan areas in 2002.

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 metropolitan areas rose to 1.7 per cent in October this year from 1.1 per cent in October 2001. Seventeen of Canada's 28 metropolitan areas have higher vacancy rates than one year ago. Highest recorded vacancy rates are in Saint John (NB), Sudbury, Chicoutimi-Jonquière and Thunder Bay. Lowest vacancy rates recorded are in Québec City, Gatineau, Montreal, and Kingston.

Vacancy rates were higher in eight of Ontario's 11 metropolitan areas. Of the eight metropolitan areas with higher rates, Toronto, Kitchener, Ottawa, Oshawa and Windsor increased by one percentage point or more.

In Québec, two of six metropolitan areas had higher vacancy rates than 2001. The greatest relative increase occurred in Chicoutimi-Jonquière (4.9 from 4.4 per cent), while Montreal's vacancy rate rose to 0.7 per cent from 0.6 per cent. Vacancy rates in Gatineau, Quebec, Sherbrooke and Trois-Rivières declined.

In the Prairies and British Columbia, vacancy rates went up in five of eight metropolitan areas - Calgary, Edmonton, Saskatoon, Vancouver and Victoria. Abbotsford, Regina and Winnipeg experienced declines.

In Atlantic Canada, the vacancy rate in Saint John (NB) rose to 6.3 per cent, the highest rate of all Canadian metropolitan areas. Rates increased slightly in St. John's (NL) and fell slightly in Halifax.

CMHC's annual rent survey shows that average rents for two-bedroom apartments increased in all metropolitan areas except Thunder Bay where it remained unchanged. On average, rents have increased moderately higher than the general rate of inflation. The greatest increase occurred in Edmonton at 8.4 per cent. Halifax posted the second-largest increase at 4.6 per cent. Average rents in Gatineau, Sudbury, Montreal and Windsor also rose more than four per cent.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments remained in Toronto (\$1,047), Vancouver (\$954), and Ottawa (\$930). The lowest average rents were in Trois-Rivières (\$431) and Chicoutimi-Jonquière (\$440).

According to Statistics Canada, about 34 per cent of private occupied dwellings were rented in 2001 down from 36 per cent in 1996.

Note: Data are on 2001 Census area definitions.

Apartment Vacancy Rates by Canadian Market

CMA Area	2001	2002
Quebec CMA	0.8	0.3
Gatineau CMA	0.6	0.5
Montreal CMA	0.6	0.7
Kingston CA	1.5	0.9
Winnipeg CMA	1.4	1.2
Vancouver CMA	1	1.4
Victoria CMA	0.5	1.5
Hamilton CMA	1.3	1.6
Edmonton CMA	0.9	1.7
CANADA	1.1	1.7
Sherbrooke CMA	2.3	1.8
Ottawa CMA	0.8	1.9
Regina CMA	2.1	1.9
Abbotsford CMA	2.4	2.0
London CMA	1.6	2.0
Charlottetown CA	1.8	2.2
Kitchener CMA	0.9	2.3
Oshawa CMA	1.3	2.3
St. Catharines-Niagara CMA	1.9	2.4
Toronto CMA	0.9	2.5
Halifax CMA	2.8	2.7
St. John's CMA	2.5	2.7
Calgary CMA	1.2	2.9
Trois-Rivières CMA	4.7	3.0
Saskatoon CMA	2.9	3.7
Windsor CMA	2.9	3.9
Thunder Bay CMA	5.8	4.7
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.9
Greater Sudbury CMA	5.7	5.1
Saint John CMA	5.6	6.3

HALIFAX CMA



Zone Descriptions

City of Halifax - Zones 1 to 4

Zone 1 - Halifax Peninsula South

begins at Cornwallis Street, then along Cunard to Robie Street. From Robie the boundary runs south to Quinpool Road; along Quinpool to Connaught Avenue; north on Connaught to Chebucto Road to the North West Arm.

Zone 2 - Halifax Peninsula North

is the northern section of the Halifax Peninsula, separated from the mainland by Dutch Village Road and Joseph Howe Avenue.

Zone 3 - Halifax Mainland South

is the mainland area within the city of Halifax south of St. Margaret's Bay Road.

Zone 4 - Halifax Mainland North

is the mainland area within the city of Halifax, north of St. Margaret's Bay Road.

City of Dartmouth - Zones 5 to 7

Zone 5 - Dartmouth North

is the part of Dartmouth north of Ochterlony Street, Lake Banook and Micmac Lake

Zone 6 - Dartmouth South

is south of Ochterlony Street and Lake Banook and west of (outside) the Circumferential Highway, including Woodside as far as CFB Shearwater.

Zone 7 - Dartmouth East

is the area bounded by Micmac Lake and Lake Charles to the west, Highway 111, Halifax Harbour to Hartlen Point to the south, Cow Bay and Cole Harbour to the east and Ross Road, Lake Major Road, Lake Major and Spider Lake to the north.

Surrounding Areas - Zones 8 and 9

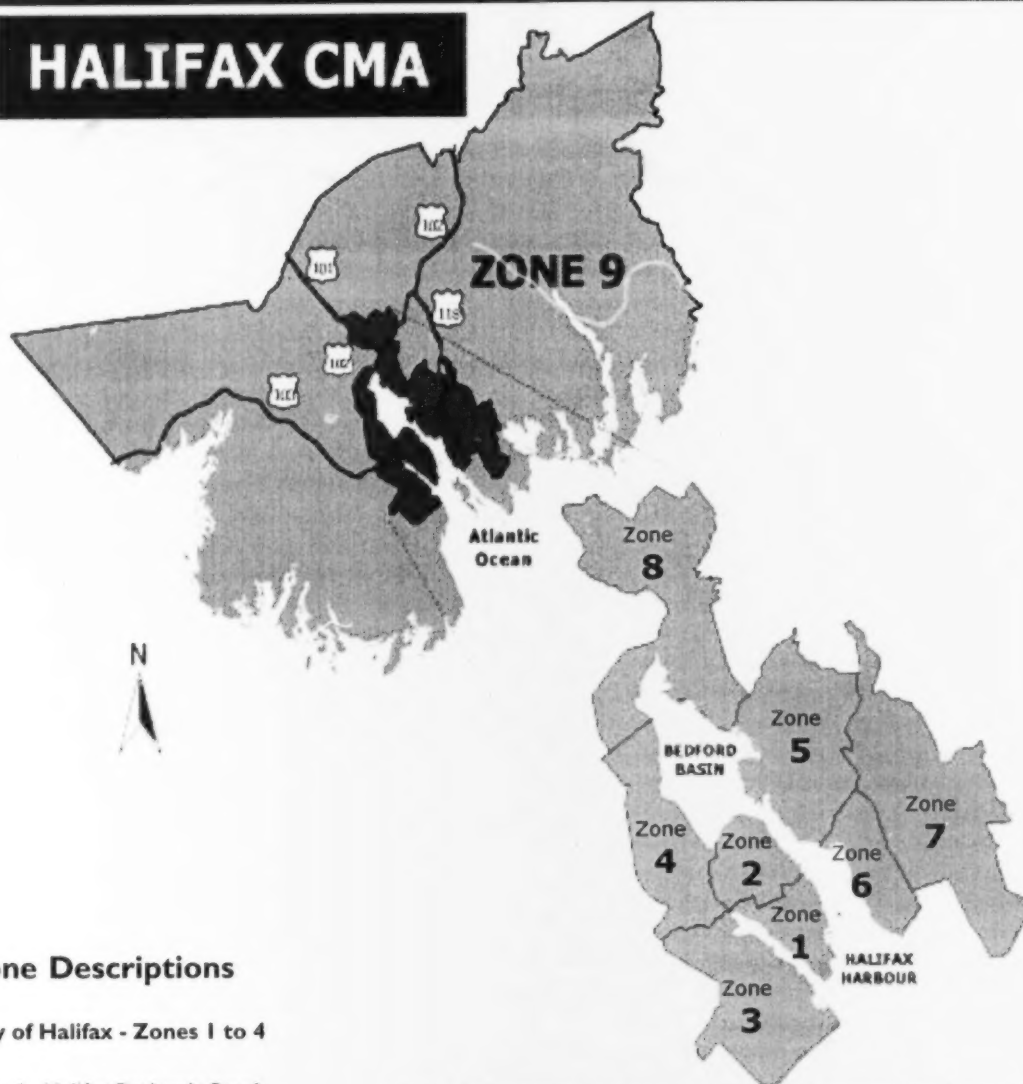
Zone 8 - Bedford and Sackville

is the area bounded by Highway 102, the Sackville River and Webber Lake to the west, the Beaverbank-Windsor Junction Crossroad to the north, the no.7 Highway and Akerley Boulevard to the east and a straight line connecting Kearney Lake with Fernleigh Subdivision to the south.

Zone 9 - Remainder of CMA

is the remaining portion of HRM east of Ross Road and Lake Major Road, north of Wilson Lake Drive and Beaverbank-Windsor Junction Crossroad, west of Kearney Lake and Birch Cove Lakes and south of Long Lake and the community of Herring Cove.

HALIFAX CMA



Zone Descriptions

City of Halifax - Zones 1 to 4

Zone 1 - Halifax Peninsula South

begins at Cornwallis Street, then along Cunard to Robie Street. From Robie the boundary runs south to Quinpool Road; along Quinpool to Connaught Avenue; north on Connaught to Chebucto Road to the North West Arm.

Zone 2 - Halifax Peninsula North

is the northern section of the Halifax Peninsula, separated from the mainland by Dutch Village Road and Joseph Howe Avenue.

Zone 3 - Halifax Mainland South

is the mainland area within the city of Halifax south of St. Margaret's Bay Road.

Zone 4 - Halifax Mainland North

is the mainland area within the city of Halifax, north of St. Margaret's Bay Road.

City of Dartmouth - Zones 5 to 7

Zone 5 - Dartmouth North

is the part of Dartmouth north of Ochterlony Street, Lake Banook and Micmac Lake

Zone 6 - Dartmouth South

is south of Ochterlony Street and Lake Banook and west of (outside) the Circumferential Highway, including Woodside as far as CFB Shearwater.

Zone 7 - Dartmouth East

is the area bounded by Micmac Lake and Lake Charles to the west, Highway 111, Halifax Harbour to Hartlen Point to the south, Cow Bay and Cole Harbour to the east and Ross Road, Lake Major Road, Lake Major and Spider Lake to the north.

Surrounding Areas - Zones 8 and 9

Zone 8 - Bedford and Sackville

is the area bounded by Highway 102, the Sackville River and Webber Lake to the west, the Beaverbank-Windsor Junction Crossroad to the north, the no.7 Highway and Akerley Boulevard to the east and a straight line connecting Kearney Lake with Fernleigh Subdivision to the south.

Zone 9 - Remainder of CMA

is the remaining portion of HRM east of Ross Road and Lake Major Road, north of Wilson Lake Drive and Beaverbank-Windsor Junction Crossroad, west of Kearney Lake and Birch Cove Lakes and south of Long Lake and the community of Herring Cove.

Mixed Results Across Metro Halifax Rental Submarkets in 2002

Peninsula South (Zone 1)

With the addition of 465 units since the last rental market survey (a 6.3 per cent increase), there are now 7,826 apartment units in the South End and downtown area of Halifax. Only 59 units were vacant in October 2002, resulting in the lowest vacancy rate among all of the region's nine submarkets at 0.7 per cent. This rate was up slightly from last year's vacancy rate of 0.5 per cent. Meanwhile, apartment units in Peninsula South continue to fetch the highest rents in the city, with a typical two-bedroom unit renting for \$976 (up almost 9 per cent over last year).

Demand pressure is expected to remain strong with a likely surge of post-secondary students from Ontario (double cohort) next fall seeking accommodation close to the city's two largest universities. The supply of new rental apartments in Peninsula South is expected to remain low with only about 60 new rental apartment units coming to completion before next year's survey. Based on the indications of developer intentions, it

would appear that interest in apartment construction in the downtown core and South End is shifting from rental to condominium.

Peninsula North (Zone 2)

The north end of the Halifax Peninsula experienced an increase in vacancy rates this year climbing from 0.9 per cent to 1.3 per cent. This year's rate is still lower than the 2.1 per cent experienced in October 2000. Living in the North End provides renters with a less expensive alternative (average two-bedroom rent is \$715) to Peninsula South, while maintaining good accessibility to the services, amenities, and employment opportunities offered by the downtown core.

Residents renting in the North End continue to face a limited choice in rental accommodations with only 66 of 5,172 apartments available for rent. Compared to last year, the rental apartment inventory declined slightly by 9

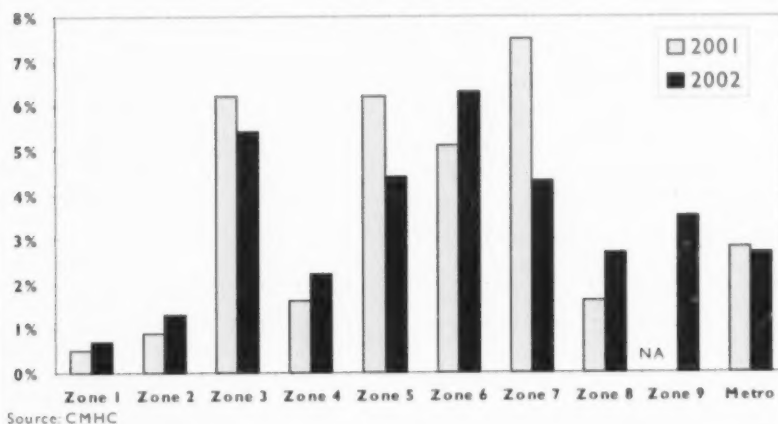
units. Pockets of new rental development have begun to appear in Peninsula North, including a 64-unit luxury building that is currently under construction. This is encouraging for those renters who enjoy the North End neighbourhood characteristics and proximity to downtown, but have difficulty finding quality features available in a newer unit.

Mainland South (Zone 3)

Rental units in the Armdale – Purcell's Cove neighbourhood with their close proximity to the Northwest Arm remain popular with retirees and young professionals while those with more modest incomes are opting for the less expensive areas of Cowie Hill and Spryfield. With 2,367 rental apartment units in the overall universe for this submarket and 127 vacant units, the vacancy rate in Mainland South is the highest on the Halifax side of the harbour at 5.4 percent. However, the vacancy situation has improved from 2001's rate of 6.2 per cent, but this is partly due to a small decline (7 fewer units) in the number of apartments available for rent this year.

Going hand-in-hand with higher vacancy rates, the Mainland South offers some of the most affordable rental accommodation in the former City of Halifax. The average rent for a typical two-bedroom apartment in this year's survey was \$611. This represents a modest 1.3 per cent increase over last year's rate, which is well below the average rate of increase for the metro area as a whole.

**Vacancy Rate by Rental Market Zone
(2001 and 2002)**



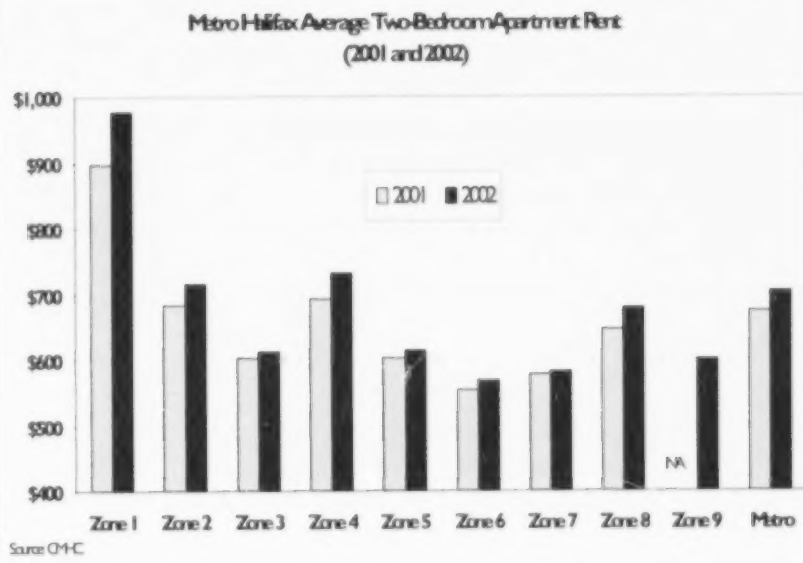
Mainland North (Zone 4)

With 9,053 rental apartment units, Mainland North is Metro's largest rental market. It also grew at the fastest pace in 2002 with the completion of several new rental structures, housing 500 new rental units. With the increased supply, the number of vacant units also climbed, pushing the vacancy rate in Zone 4 up from 1.6 per cent last year to 2.2 per cent this October. With most of the available land for development sold in the Clayton Park West – Glenbourne neighbourhood, the rate of new rental construction in this zone is expected to decline over the next 5 years.

The continuing popularity of this area, tight rental market conditions, and the addition of relatively high priced new units helped push average rents for a two-bedroom apartment up by 5.3 per cent to \$730 from the \$693 reported last year. The relatively newer stock and larger structure size in Mainland North also helped to support rents that were slightly higher than the Metro average.

Dartmouth North (Zone 5)

Vacancy rate conditions in Dartmouth North, the largest rental market on the Dartmouth side of the harbour, improved substantially this year with 115 fewer vacant units. This pushed the vacancy rate down from 2001's level of 6.2 per cent to 4.4 per cent this year. The vacancy rate decline was also fostered by a slight decline in the total number of rental apartment units (down by 12 units from 6,443 in 2001 to 6,431 this year). In line with falling vacancy rates, the average rent for a two-bedroom apartment climbed by 2 per cent to \$614, which is the highest monthly rent for all of the Dartmouth submarkets.



Dartmouth South (Zone 6)

Dartmouth South reversed last year's vacancy rate declines climbing to 6.3 per cent from 5.1 per cent in 2001, but this year's vacancy rate is still below the 8.8 per cent experienced in 2000. For this year's survey, there were 12 more apartment units added in the zone bringing the total universe up to 2,215 units. The average rent for a two-bedroom apartment climbed \$13 this year to \$568 (a 2.3 per cent increase).

Dartmouth East (Zone 7)

The boundaries for the Dartmouth East rental market were expanded this year to include the suburban area of Cole Harbour. This boundary change added over 400 apartment units to the rental universe bringing the new Zone 7 total inventory up to 1,536 units this year. The vacancy rate fell significantly in 2002 down to 4.3 per cent from last year's result of 7.5 per cent. Even with the steep decline in vacancy rates, the average two-bedroom rent only increased 1.7 per cent well below the average overall Metro Halifax rate of increase.

Bedford and Sackville (Zone 8)

This year's survey saw the creation of a new rental market zone by separating Bedford and Sackville from the outlying areas (Remainder Metro - Zone 9). Containing 1,612 rental apartment units, the vacancy rate for this new zone was 2.7 per cent this October, up from 1.6 per cent last year. The average rent for a two-bedroom apartment in Bedford and Sackville climbed 5.3 per cent this year to \$679. See the article entitled Focus on Zone 8 on page 8 for a closer look at the market characteristics of this neighbourhood.

Remainder of Metro (Zone 9)

With the creation of the Bedford and Sackville rental market zone this year, the Remainder of Metro, which encompasses mostly outlying areas, accounted for less than 1 per cent of the region's rental apartment universe with 290 units. With only 10 vacant apartments, the vacancy rate in the city's surrounding areas was 3.5 per cent in October. At \$601, the average rent for a two-bedroom apartment was just over \$100 lower than the overall average for Metro Halifax.

Census Highlight: When will they move out? More young adults living at home with their parent(s)

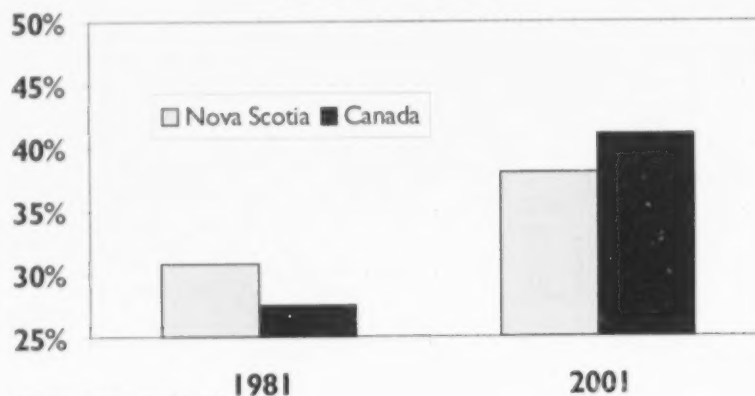
According to Statistics Canada, the proportion of young adults living at home with their parent(s) is on the rise. Over the last two decades, young adults aged 20 to 29 have exhibited a growing tendency to remain in (or return to) the parental home. Nova Scotia has not been immune from this phenomenon. Over the past 20 years, the number of young adult Nova Scotians living at home increased by almost 7 per cent from 31 per cent in 1981 to 38 per cent in 2001.

There are a number of explanations for this growing trend of "staying in the nest" including declining marriage rates, rising age at first marriage, the pursuit of post secondary education and difficulties in finding a job. While the province's figures are lower than the national average of 41 per cent, the fact that more young adults are living with their parents is having an impact on the rental market as this age group typically exhibits the highest incidence of renting.

At just under 31 per cent, Halifax has one of the lowest proportions of young adults living at home in Canada. This increased propensity of young adult Haligonians to venture out on their own may be one of the factors contributing to the strength of the region's rental market.

Finally, for those who feel they have finally gained the freedom to roam their home, Statistics Canada reports that about 33% of men and 28% of women aged 20 to 29 returned home at least once after an initial departure.

**Proportion of Young Adults Aged 20 to 29
Living with their Parent(s)
Nova Scotia and Canada
(1981 and 2001)**



Source: Statistics Canada

C MHC'S HOUSING OUTLOOK CONFERENCE

MARK YOUR CALENDAR!

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is pleased to partner with Atlantic Windows to present the annual Halifax Housing Outlook Conference:



"Building Today: Planning for Tomorrow"
Thursday, February 6, 2003
Casino Nova Scotia Hotel, Halifax



For registration information please call:
1-800-668-2642 or visit: www.cmhc.ca

HOME TO CANADIANS
Canada

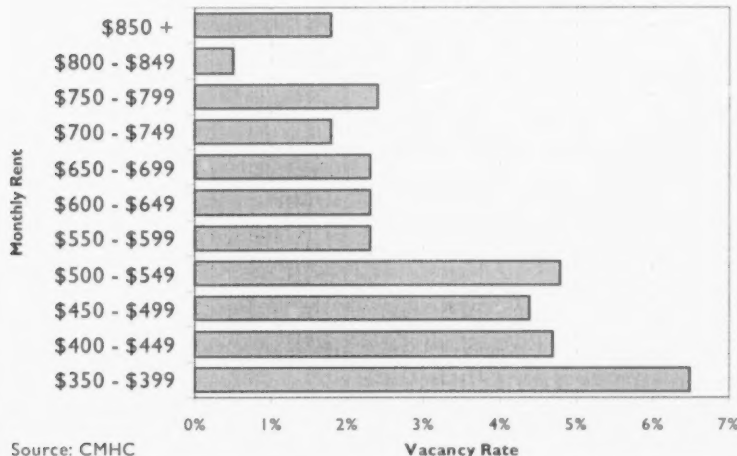
Vacancy Rates Decrease at Higher Rents

A recurring phenomenon in the Halifax rental market relates to declining vacancy rates at higher rent levels. In other words, the most affordable apartment units for rent in Halifax post the region's highest vacancy rates.

While at first glance this may appear counter intuitive, there are a number of reasons that can explain this dichotomy. As price often serves as an indicator of quality,

lower priced units may be in less convenient locations, lack the amenities of higher priced units, and/or require repairs or renovations. Facing market pressures, landlords offer these units at lower prices while consumers make various trade-off decisions in their search for accommodation. The net effect is that consumers are showing a preference for higher priced units in the Halifax region.

Apartment Vacancy Rates by Rent Range



Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive housing market data. If the Nova Scotia housing market impacts your business, it is essential that you know the trends and factors behind market conditions. There is no substitute for the thorough, concise analysis of housing markets that you get from CMHC market analysts.

Contact:
David McCulloch
(902)426-8465 or
Dustin Quirk
(902) 426-8348



HOME TO CANADIANS
 Canada

Focus on Zone 8

Zone 8 - Bedford and Sackville

The 2002 Rental Market Survey features the creation of a new rental market zone by separating Bedford and Sackville (Zone 8) from the outlying areas (Zone 9). The new zone of Bedford and Sackville includes, as its name would suggest, the former Town of Bedford and the suburban community of Sackville. The specific boundaries of this zone are described by the map and zone description of page 4 of this report.

The Bedford and Sackville rental market is one of the smaller rental markets in Metro Halifax with only 1,612 apartment units representing 4.4 per cent of the region's rental market universe. With 43 vacant units, the vacancy rate in Zone 8 mirrored the Metro Halifax overall rate in October 2002 at 2.7 per cent. While the overall Metro rental vacancy rate dipped from 2.8 per cent to 2.7 per cent this year, the rental vacancy rate in Bedford and Sackville climbed from 1.6 per cent in 2001 to 2.7 per cent this year.

The rise in the vacancy rate in Zone 8 can largely be attributed to renters making the transition to home ownership, as Sackville is a prime location for first-time home buying activity. With average resale prices in Sackville about 35 per cent lower than the Halifax region overall, historically low mortgage rates are encouraging many renters in the zone to make the move to home ownership.

The distribution of bedroom types in the Bedford and Sackville rental market zone contrasts to the make-up of the overall Halifax market with a greater preponderance of two and three plus bedroom units and a lower frequency of bachelor and one bedroom apartments. This can be explained by the suburban nature of the Bedford and Sackville area with the distribution of bedroom types more conducive to larger households and families as compared to the overall Halifax market.

The average rent in the Bedford and Sackville zone climbed by 3.4 per cent this year to \$664 from \$642 last year. The average rental rate in the zone is slightly higher than the overall average for Metro, but this is more a reflection of the different profile of bedroom types (as previously mentioned) seeing that individual unit types are on average less expensive than in the region overall.

Rental Market Outlook: Young households to drive demand growth

Remarkable resilience may be the best way to characterize the performance of the Metro Halifax rental market over the past year. Many local tenants have taken advantage of very low mortgage rates to move into home ownership, while more mature renters have turned their attention from upscale rental apartments to comparable condominiums, dampening rental demand. However, an influx of professionals working temporarily in offshore energy exploration and development has been complemented by the flight of young people from 'the nest' (including university students from Ontario), providing a significant boost to local rental demand. In short, the Metro rental market has weathered the recent storm of home buying activity and has emerged in excellent condition.

The local economy is poised to resume modest growth next year with an economic recovery in the United States expected to take a firm hold early in 2003, the beginning of the long-awaited Halifax Harbour cleanup project, and the construction phase of Tier II of Sable Gas. This will stimulate modest employment growth of 1.1 per cent next year, drawing more migrants to

Metro, encouraging more households to stay in the area, and also providing increasing opportunity for young people to move into their own apartment.

Furthermore, mortgage rates are forecast to rise throughout 2003, resulting in a significant increase in home ownership carrying costs—on the heels of a 13 per cent increase in average MLS sale price so far this year. With household income growth anticipated to just keep pace with house price growth next year, home ownership affordability conditions in Metro are expected to deteriorate, keeping more renter households in tenancy in 2003.

Also, the "double cohort" of high school graduating classes in Ontario in 2003 (due to the phasing out of Grade 13) is expected to generate an increase in rental demand over the next five years. With five universities and three community college campuses in Metro, the city has traditionally been populated with a large number of post-secondary students, including many from Ontario. This will continue to be the case next year as Metro campuses accommodate these bulging freshman classes.

Among the more mature rental market segment of empty nesters and retirees, demand is expected to soften next year. This demographic group has emerged as a significant source of rental demand in recent years as they take advantage of sellers market conditions to trade their family homes for high quality apartments that offer low maintenance, security and flexibility in lifestyle. Many of those who have sold their homes and put their equity in stock markets or bonds are likely finding that their investments are no longer yielding sufficient income to pay their rent. With the comparatively impressive appreciation in the local condo market, empty nesters are now shifting their interest from rental to ownership apartments. As a result, rental demand from this group is expected to weaken next year as more opt to purchase a condominium rather than rent an apartment.

In summary, local rental demand is forecast to remain very healthy in 2003. Growth in demand from younger households coming to the city for school or work, and those of more modest incomes who will find it difficult to afford home ownership will offset a decline in demand from aging baby boomers who will show increasing preference for condos. With 735 rental apartments currently under construction in Metro (December 2, 2002) and developers expected to shift their focus to condominium product, rental starts are expected to decline from 725 this year to 575 in 2003. However, with demand remaining strong, the Metro vacancy rate is expected to remain below 3 per cent and average rent is forecast to increase 4 per cent next year.

Average 5-Year Residential Mortgage Lending Rate



Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Peninsula South (1)	0.4	0.7	0.5	0.6	0.4	0.9	1.4	1.3	0.5	0.7
Peninsula North (2)	NA	NA	0.9	1.0	0.9	1.4	NA	NA	0.9	1.3
Mainland South (3)	NA	NA	6.5	5.6	7.0	5.6	1.0	4.0	6.2	5.4
Mainland North (4)	NA	NA	1.4	1.4	1.5	2.4	2.2	3.6	1.6	2.2
City of Halifax Sub-Total	1.1	1.1	1.4	1.4	1.8	2.3	1.5	2.6	1.6	1.8
Dartmouth North (5)	NA	NA	4.5	4.5	7.7	3.9	NA	NA	6.2	4.4
Dartmouth South (6)	NA	NA	3.8	4.6	7.0	8.2	2.6	6.0	5.1	6.3
Dartmouth East (7)	30.0	0.0	6.5	3.1	5.8	5.3	13.1	0.7	7.5	4.3
City of Dartmouth	9.5	0.9	4.5	4.4	7.3	5.1	5.0	6.5	6.1	4.8
Bedford and Sackville (8)	NA	NA	1.7	0.3	1.5	3.1	NA	3.9	1.6	2.7
Remainder of Metro (9)	NA	NA	NA	NA	NA	4.0	NA	NA	NA	3.5
Halifax CMA	2.2	1.1	2.3	2.3	3.4	3.2	2.3	3.5	2.8	2.7

Source: CMHC

Apartment Average Rents by Zone and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Peninsula South (1)	\$538	\$565	\$689	\$709	\$897	\$976	\$1,150	\$1,378	\$741	\$796
Peninsula North (2)	NA	NA	\$545	\$552	\$682	\$715	NA	NA	\$618	\$643
Mainland South (3)	NA	NA	\$444	\$450	\$603	\$611	\$688	\$702	\$546	\$553
Mainland North (4)	NA	NA	\$537	\$562	\$693	\$730	\$920	\$927	\$654	\$693
City of Halifax Sub-Total	\$516	\$537	\$585	\$608	\$719	\$760	\$937	\$1,015	\$663	\$702
Dartmouth North (5)	NA	NA	\$479	\$487	\$602	\$614	NA	NA	\$543	\$551
Dartmouth South (6)	NA	NA	\$496	\$523	\$555	\$568	\$648	\$674	\$538	\$558
Dartmouth East (7)	\$388	\$402	\$492	\$482	\$577	\$582	\$634	\$663	\$554	\$562
City of Dartmouth	\$467	\$396	\$484	\$494	\$589	\$599	\$647	\$666	\$543	\$554
Bedford and Sackville (8)	NA	NA	\$546	\$562	\$645	\$679	NA	\$805	\$642	\$644
Remainder of Metro (9)	NA	NA	NA	NA	NA	\$601	NA	NA	NA	\$580
Halifax CMA	\$508	\$524	\$554	\$572	\$673	\$704	\$869	\$937	\$628	\$658

Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates by Structure Year of Completion and Bedroom Type Halifax CMA										
Structure Year of Completion	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Pre 1940	NA	2.6	1.5	3.1	13.6	0.5	NA	NA	5.3	1.8
1940 - 1959	NA	NA	3.2	6.5	2.9	6.1	NA	NA	2.6	6.1
1960 - 1974	4.0	0.4	3.1	3.0	5.3	4.5	3.7	6.3	4.1	3.9
1975 - 1984	1.6	0.4	2.5	1.8	2.5	2.7	2.0	1.5	2.4	2.0
After 1985	0.4	0.6	1.0	0.8	0.9	2.0	1.9	1.6	1.0	1.5
Total	2.2	1.1	2.3	2.3	3.4	3.2	2.3	3.5	2.8	2.7

Source: CMHC

Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Peninsula South (1)	10	1,433	22	3,804	19	2,069	7	520	59	7,826
Peninsula North (2)	NA	NA	21	2,039	33	2,456	NA	NA	66	5,172
Mainland South (3)	NA	NA	49	888	69	1,232	9	216	127	2,367
Mainland North (4)	NA	NA	38	2,802	121	4,945	37	1,010	197	9,053
City of Halifax Sub-Total	23	2,104	130	9,532	242	10,702	54	2,079	449	24,418
Dartmouth North (5)	NA	NA	137	3,055	121	3,063	NA	NA	281	6,431
Dartmouth South (6)	NA	NA	41	892	82	1,004	15	249	140	2,215
Dartmouth East (7)	0	36	10	319	55	1,041	1	141	66	1,536
City of Dartmouth	2	228	188	4,265	258	5,108	38	580	486	10,182
Bedford and Sackville (8)	NA	NA	1	303	35	1,132	6	155	43	1,612
Remainder of Metro (9)	NA	NA	NA	NA	8	194	NA	NA	10	290
Halifax CMA	26	2,354	320	14,189	543	17,137	99	2,821	989	36,502

Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type Halifax CMA										
Structure Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	NA	NA	0.3	4.3	4.9	1.8	0.0	0.0	2.2	2.9
6 - 19 Units	0.8	0.0	4.3	4.6	6.4	6.3	1.3	5.8	4.9	5.2
20 - 49 Units	5.1	0.4	3.1	2.2	4.1	3.4	3.0	6.5	3.7	3.1
50 - 99 Units	2.6	0.5	1.5	1.3	1.8	1.8	5.7	2.4	1.9	1.6
100+ Units	0.2	0.3	1.3	0.9	1.4	2.5	2.1	1.8	1.3	1.5
Total	2.2	1.1	2.3	2.3	3.4	3.2	2.3	3.5	2.8	2.7

Source: CMHC

Average Apartment Rents by Structure Size and Bedroom Type Halifax CMA										
Structure Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	NA	NA	\$494	\$492	\$600	\$616	\$890	\$1,025	\$608	\$637
6 - 19 Units	\$429	\$442	\$471	\$486	\$566	\$599	\$699	\$686	\$528	\$549
20 - 49 Units	\$517	\$480	\$517	\$533	\$643	\$677	\$831	\$831	\$599	\$625
50 - 99 Units	\$507	\$517	\$575	\$592	\$733	\$742	\$908	\$927	\$668	\$685
100+ Units	\$561	\$591	\$657	\$681	\$754	\$808	\$1,025	\$1,191	\$707	\$756
Total	\$508	\$524	\$554	\$572	\$673	\$704	\$869	\$937	\$628	\$658

Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type Halifax CMA

Rent Range	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
\$350 - \$399	NA	NA	NA	7.9	NA	NA	NA	NA	NA	6.5
\$400 - \$449	NA	0.9	NA	5.0	NA	NA	NA	NA	5.0	4.7
\$450 - \$499	NA	0.7	3.3	2.9	NA	8.7	NA	NA	2.3	4.4
\$500 - \$549	NA	NA	2.3	2.8	NA	9.4	NA	NA	2.1	4.8
\$550 - \$599	NA	NA	1.5	1.0	NA	4.3	NA	NA	1.9	2.3
\$600 - \$649	NA	NA	NA	1.6	NA	2.7	NA	NA	2.0	2.3
\$650 - \$699	NA	NA	NA	0.2	1.6	2.0	NA	11.0	0.9	2.3
\$700 - \$749	NA	NA	NA	1.0	NA	2.3	NA	NA	3.1	1.8
\$750 - \$799	NA	NA	NA	NA	NA	1.1	NA	NA	NA	2.4
\$800 - \$849	NA	NA	NA	NA	NA	0.8	NA	NA	NA	0.5
\$850 +	NA	NA	NA	NA	NA	2.2	NA	0.9	1.0	1.8

NA = Data not available.

Source: CMHC

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC Rental Market Survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing conditions.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent re-

ported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services included in the rent figure.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Acknowledgement

The CMHC Rental Market Survey could not have been completed without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We gratefully acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information for the survey. We hope that the results provide a benefit to our clients and serve to inform the entire housing industry.

Rental Market Report is published once a year for the Halifax market. Priced at \$40 plus applicable taxes. For more information, contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # NSRME

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada

Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this

publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.





APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

HALIFAX

Marché locatif robuste en 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse du taux d'inoccupation à 2,7% et hausse du loyer moyen à 658 \$

Dans l'agglomération de Halifax, le marché locatif n'a pas évolué dans la même direction que le marché national et a continué à se resserrer entre octobre 2001 et octobre 2002. Le taux d'inoccupation y est passé de 2,8 à 2,7 %. Le recul du nombre de logements vacants a entraîné une majoration des loyers mensuels.

Bien que le taux d'inoccupation global ait diminué, la conjoncture sur le marché locatif s'est améliorée dans cinq des neuf zones d'enquête de l'agglomération, y compris dans la zone nouvellement créée, qui englobe Bedford et Sackville (zone 8) et qui était auparavant intégrée à la périphérie (zone 9). Le

taux d'inoccupation variait toujours considérablement d'un secteur à l'autre de l'agglomération. Il était en effet compris entre 0,7 % dans le Sud de la péninsule de Halifax et 6,3 % dans le Sud de Dartmouth.

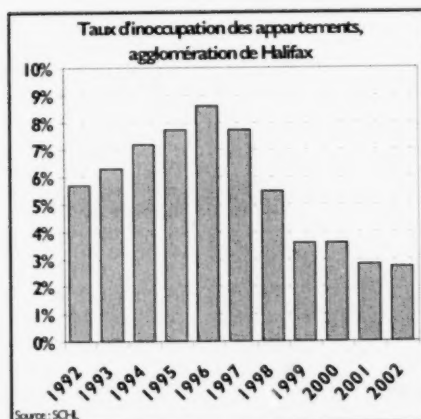
Les quatre sous-marchés ayant accusé les plus bas taux d'inoccupation l'an dernier (Sud de la péninsule, Nord de la péninsule, Nord la partie continentale et Bedford-Sackville) ont tous vu leur taux s'accroître au cours de l'année écoulée, alors que les trois sous-marchés ayant affiché les plus hauts taux l'an dernier (Sud de la partie continentale, Nord de Dartmouth et Est de Dartmouth) se sont contractés. Par rapport à 2001, les taux d'inoccupation des studios et des appartements de deux chambres ont régressé. Le taux d'inoccupation des logements de trois chambres ou plus a augmenté tandis que celui des appartements de une chambre est demeuré stable.

En général, le taux d'inoccupation dans la région de Halifax s'accroît avec l'âge de l'immeuble. Il était de 6,1 % pour les appartements achetés entre 1940 et 1959 et de 1,5 % pour les appartements datant de 1985 ou après. La seule exception est observée dans les immeubles locatifs construits avant 1940, dont le taux d'inoccupation s'établissait à 1,8 % et se rapprochait ainsi de celui des immeubles plus récents de l'agglomération.

VOLUME 4 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2002

SOMMAIRE

- 1 Marché locatif robuste en 2002
- 2 Faits saillants
- 3 Première hausse du taux d'inoccupation national en dix ans
- 4 Descriptions des zones
- 5 Fluctuations des résultats d'un sous-marché locatif à l'autre dans l'agglomération de Halifax en 2002
- 7 Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le foyer familial?
- 8 Taux d'inoccupation plus bas dans les appartements à loyer élevé
- 8 Point de mire sur la zone 8
- 9 Aperçu du marché locatif : Croissance de la demande alimentée par les jeunes ménages
- 10-12 Tableaux, marché locatif
- 12 Méthodologie



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Outre l'âge de l'immeuble, il semble que le nombre d'appartements exerce également une influence sur l'inoccupation. Dans la région de Halifax, les tours d'habitation de 10 étages ou plus ont affiché un taux d'inoccupation de 0,8 %, et ce pourcentage monte constamment à mesure que le nombre d'étages diminue. Le taux d'inoccupation des immeubles qui comptent seulement de 1 à 4 étages s'est fixé en moyenne à 3,3 %. Les tendances observées en fonction de l'âge de l'immeuble (très ancien ou très récent) et du nombre d'appartements dans l'immeuble (élevé) s'expliquent par l'emplacement et les commodités offertes, qui font descendre les taux d'inoccupation.

Le loyer moyen de l'ensemble des appartements de l'agglomération de Halifax s'est alourdi de 30 \$, passant de 628 à 658 \$ au cours de l'année écoulée, ce qui représente une hausse de 4,8 %. Bien que ce taux de croissance soit l'un des plus élevés au pays, il demeure inférieur au taux d'inflation local de 5,4 % enregistré durant la période. Des majorations de loyers ont été déclarées dans tous les grands sous-marchés et dans toutes les catégories de logements. À l'instar de ce qui avait été observé les années antérieures, les secteurs de l'agglomération de Halifax affichant un taux d'inoccupation faible sont également ceux où le loyer moyen est relativement plus élevé. Par contre, dans les zones où les appartements vacants sont plus nombreux, le loyer moyen y est plus bas, toute proportion gardée.

De façon générale, le taux d'inoccupation est plus élevé dans les logements à loyer modique que dans les appartements à loyer élevé, le taux d'inoccupation régressant constamment à mesure que le loyer augmente. Le taux d'inoccupation moyen des appartements dont le loyer mensuel est inférieur à 500 \$ se situe à près de 5 % alors que celui des appartements se louant plus de 850 \$ par mois est de moins de 2 %. (Voir l'article en page 8 pour en savoir davantage.)

D'avantage de locataires ont accédé à la propriété en raison des creux historiques atteints par les taux hypothécaires (comme l'atteste la robustesse du marché de l'habitation à Halifax jusqu'à ce jour en 2002), mais la demande de logements locatifs demeure forte. Le taux d'inoccupation a reculé dans la région même si le parc locatif s'est

enrichi de plus de 850 unités, portant ainsi le nombre de logements locatifs à 36 502 en octobre 2002, contre 35 617 au mois correspondant de 2001. Les Haligoniens ont malgré tout un assez bon choix sur le marché locatif, près de 1 000 appartements vacants étant offerts en location dans la région.



FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération, le taux d'inoccupation global a reculé, passant de 2,8 à 2,7 %. Les sous-marchés tendent davantage vers l'équilibre : le taux d'inoccupation a augmenté dans les sous-marchés serrés et il a régressé dans les sous-marchés creux.
- En 2002, plus de 850 appartements neufs se sont ajoutés au parc locatif, ce qui représente une hausse de plus de 300 unités en regard de 2001.
- Le loyer moyen s'est accru de 4,8 %, passant de 628 à 658 \$ par mois. Cette progression est l'une des plus élevées au pays, mais elle est tout de même inférieure au taux d'inflation local enregistré en 2002.
- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation global dans les 28 RMR du Canada s'est avancé pour s'établir à 1,7 % en octobre 2002, alors qu'il se fixait à 1,1 % un an plus tôt. Il a augmenté dans 17 de ces 28 agglomérations.

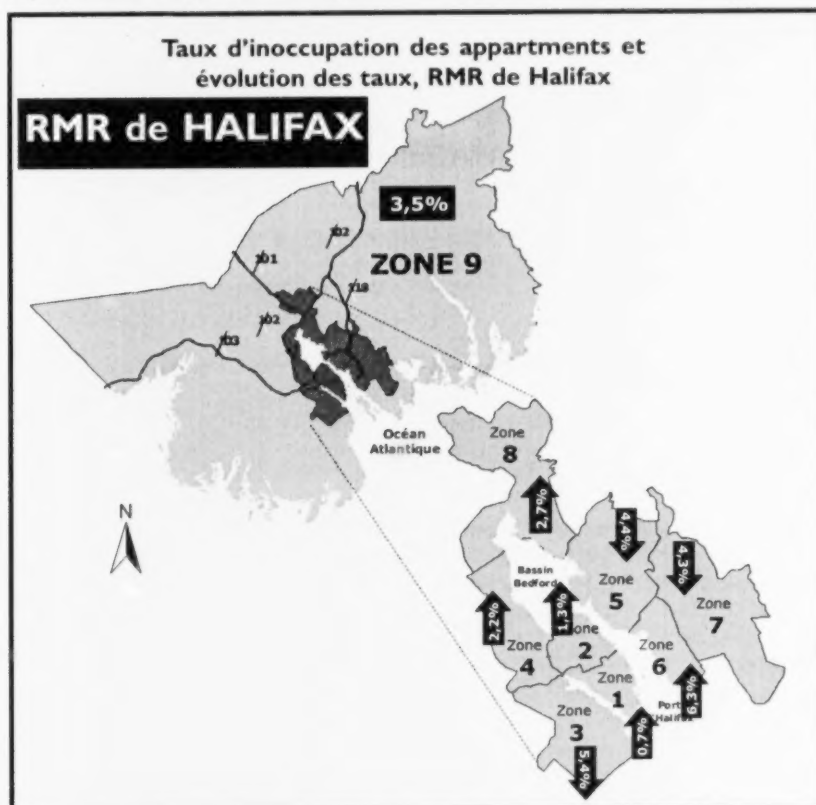
Outre l'âge de l'immeuble, il semble que le nombre d'appartements exerce également une influence sur l'inoccupation. Dans la région de Halifax, les tours d'habitation de 10 étages ou plus ont affiché un taux d'inoccupation de 0,8 %, et ce pourcentage monte constamment à mesure que le nombre d'étages diminue. Le taux d'inoccupation des immeubles qui comptent seulement de 1 à 4 étages s'est fixé en moyenne à 3,3 %. Les tendances observées en fonction de l'âge de l'immeuble (très ancien ou très récent) et du nombre d'appartements dans l'immeuble (élevé) s'expliquent par l'emplacement et les commodités offertes, qui font descendre les taux d'inoccupation.

Le loyer moyen de l'ensemble des appartements de l'agglomération de Halifax s'est alourdi de 30 \$, passant de 628 à 658 \$ au cours de l'année écoulée, ce qui représente une hausse de 4,8 %. Bien que ce taux de croissance soit l'un des plus élevés au pays, il demeure inférieur au taux d'inflation local de 5,4 % enregistré durant la période. Des majorations de loyers ont été déclarées dans tous les grands sous-marchés et dans toutes les catégories de logements. À l'instar de ce qui avait été observé les années antérieures, les secteurs de l'agglomération de Halifax affichant un taux d'inoccupation faible sont également ceux où le loyer moyen est relativement plus élevé. Par contre, dans les zones où les appartements vacants sont plus nombreux, le loyer moyen y est plus bas, toute proportion gardée.

De façon générale, le taux d'inoccupation est plus élevé dans les logements à loyer modique que dans les appartements à loyer élevé, le taux d'inoccupation régressant constamment à mesure que le loyer augmente. Le taux d'inoccupation moyen des appartements dont le loyer mensuel est inférieur à 500 \$ se situe à près de 5 % alors que celui des appartements se louant plus de 850 \$ par mois est de moins de 2 %. (Voir l'article en page 8 pour en savoir davantage.)

D'avantage de locataires ont accédé à la propriété en raison des creux historiques atteints par les taux hypothécaires (comme l'atteste la robustesse du marché de l'habitation à Halifax jusqu'à ce jour en 2002), mais la demande de logements locatifs demeure forte. Le taux d'inoccupation a reculé dans la région même si le parc locatif s'est

enrichi de plus de 850 unités, portant ainsi le nombre de logements locatifs à 36 502 en octobre 2002, contre 35 617 au mois correspondant de 2001. Les Haligonien ont malgré tout un assez bon choix sur le marché locatif, près de 1 000 appartements vacants étant offerts en location dans la région.



FAITS SAILLANTS

- Dans l'agglomération, le taux d'inoccupation global a reculé, passant de 2,8 à 2,7 %. Les sous-marchés tendent davantage vers l'équilibre : le taux d'inoccupation a augmenté dans les sous-marchés serrés et il a régressé dans les sous-marchés creux.
- En 2002, plus de 850 appartements neufs se sont ajoutés au parc locatif, ce qui représente une hausse de plus de 300 unités en regard de 2001.
- Le loyer moyen s'est accru de 4,8 %, passant de 628 à 658 \$ par mois. Cette progression est l'une des plus élevées au pays, mais elle est tout de même inférieure au taux d'inflation local enregistré en 2002.
- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation global dans les 28 RMR du Canada s'est avancé pour s'établir à 1,7 % en octobre 2002, alors qu'il se fixait à 1,1 % un an plus tôt. Il a augmenté dans 17 de ces 28 agglomérations.

Première hausse du taux d'inoccupation national en dix ans

La diminution des taux hypothécaires, la robustesse des mises en chantier de logements locatifs et de logements en copropriété et l'expansion du parc résidentiel ont fait en sorte que le taux d'inoccupation national a monté pour la première fois depuis 1992. Les taux hypothécaires se situant à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, les frais de possession d'une habitation ont diminué. Les maisons et les copropriétés de prix modeste constituent donc une alternative intéressante à la location pour beaucoup de Canadiens. Cette situation a incité bon nombre de ménages locataires à accéder à la propriété, d'où la progression du taux d'inoccupation dans bien des agglomérations en 2002.

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada est monté à 1,7 % en octobre de cette année; il était de 1,1 % un an auparavant. Dix-sept des 28 régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans huit des onze RMR de l'Ontario. À Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Oshawa et à Windsor, ils ont crû de un point de pourcentage ou plus.

Au Québec, deux des six RMR ont affiché des hausses du taux d'inoccupation par rapport à 2001. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Chicoutimi-Jonquière (4,9 %, contre 4,4 %), alors qu'à Montréal le taux d'inoccupation est monté de 0,6 à 0,7 %. Les taux d'inoccupation à Gatineau, à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières ont diminué.

Rapport sur les logements locatifs, Octobre 2002

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation s'est accru dans cinq des huit RMR, soit à Calgary, à Edmonton, à Saskatoon, à Vancouver et à Victoria. Abbotsford, Régina et Winnipeg ont connu des baisses.

En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation s'est élevé à 6,3 % à Saint John (N.-B.). Il s'agit du taux le plus haut enregistré parmi toutes les RMR du Canada. Le taux d'inoccupation a progressé légèrement à St. John's (Terre-Neuve) et a fléchi quelque peu à Halifax.

Les résultats de l'enquête annuelle de la SCHL sur les loyers révèlent que le loyer moyen des appartements de deux chambres a crû dans toutes les RMR, sauf à Thunder Bay, où il est resté inchangé. De façon générale, les loyers ont progressé un peu plus rapidement que le taux d'inflation générale. L'augmentation la plus forte (8,4 %) s'est produite à Edmonton. Halifax a affiché la seconde hausse en importance, soit 4,6 %. Les loyers moyens à Gatineau, à Sudbury, à Montréal et à Windsor ont également été majorés de plus de 4 %.

Les loyers moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés encore une fois à Toronto (1 047 \$), à Vancouver (954 \$) et à Ottawa (930 \$); les plus faibles ont été relevés à Trois-Rivières (431 \$) et à Chicoutimi-Jonquière (440 \$).

Selon Statistique Canada, quelque 34 % des logements privés occupés étaient loués en 2001, ce qui correspond à une baisse en regard des 36 % enregistrés en 1996.

Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada		
RMR	2001	2002
RMR de Québec	0,8	0,3
RMR de Gatineau	0,6	0,5
RMR de Montréal	0,6	0,7
RMR de Kingston	1,5	0,9
RMR de Winnipeg	1,4	1,2
RMR de Vancouver	1	1,4
RMR de Victoria	0,5	1,5
RMR de Hamilton	1,3	1,6
RMR d'Edmonton	0,9	1,7
CANADA	1,1	1,7
RMR de Sherbrooke	2,3	1,8
RMR d'Ottawa	0,8	1,9
RMR de Régina	2,1	1,9
RMR de Abbotsford	2,4	2,0
RMR de London	1,6	2,0
AR de Charlottetown	1,8	2,2
RMR de Kitchener	0,9	2,3
RMR d'Oshawa	1,3	2,3
RMR de St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
RMR de Toronto	0,9	2,5
RMR de Halifax	2,8	2,7
RMR de St. John's	2,5	2,7
RMR de Calgary	1,2	2,9
RMR de Trois-Rivières	4,7	3,0
RMR de Saskatoon	2,9	3,7
RMR de Windsor	2,9	3,9
RMR de Thunder Bay	5,8	4,7
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
RMR de Greater Sudbury	5,7	5,1
RMR de Saint John	5,6	6,3

RMR de HALIFAX



Descriptions des zones

Ville de Halifax - Zones 1 à 4

Zone 1 - Halifax - Sud de la péninsule

La ligne de démarcation commence à la rue Cornwallis, longe ensuite la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. À partir de Robie, la limite s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool, elle suit le chemin Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught puis continue vers le nord sur l'avenue Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.

Zone 2 - Halifax - Nord de la péninsule

Il s'agit de la partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.

Zone 3 - Halifax - Sud de la partie continentale

Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.

Zone 4 - Halifax - Nord de la partie continentale

Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.

Ville de Dartmouth - Zones 5 à 7

Zone 5 - Nord de Dartmouth

Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterlony, du lac Banook et du lac Micmac.

Zone 6 - Sud de Dartmouth

Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterlony et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.

Zone 7 - Est de Dartmouth

Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles; au sud, par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen; à l'est, par Cow Bay et Cole Harbour; et au nord, par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.

Zones 8 et 9 - Périphérie

Zone 8 - Bedford et Sackville

Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber; au nord, par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est, par la route 7 et le boulevard Akerley; au sud, par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.

Zone 9 - Reste de la RMR

Reste de la RMR de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.

Fluctuations des résultats d'un sous-marché locatif à l'autre dans l'agglomération de Halifax en 2002

Sud de la péninsule (zone 1)

Depuis que la dernière Enquête sur les logements locatifs a été réalisée, 465 logements se sont ajoutés au parc locatif, soit une hausse de 6,3 %, pour un total de 7 826 dans le secteur Sud et le centre-ville de Halifax. Il n'y avait que 59 logements locatifs inoccupés en octobre 2002, d'où le plus bas taux d'inoccupation des neufs sous-marchés de la région, à savoir 0,7 %. Cela correspond à une légère augmentation par rapport au taux de 0,5 % enregistré l'an dernier. Durant la période, les appartements dans le Sud de la péninsule affichaient toujours les loyers les plus élevés de la ville, un appartement de deux chambres se louant 976 \$, ce qui constitue une progression de près de 9 % en regard d'octobre 2001.

La demande devrait rester forte compte tenu de la pression accrue exercée par les étudiants venus de l'Ontario (la « double cohorte ») qui chercheront l'automne prochain un hébergement près des deux plus grandes universités de la ville. L'offre d'appartements locatifs neufs dans le Sud de la péninsule devrait demeurer réduite, puisque seulement une soixantaine de logements locatifs devraient être achevés avant que ne soit menée l'Enquête de 2003. Si l'on se fie aux intentions des promoteurs, il semble que la construction

de collectifs au centre-ville et dans le secteur Sud sera davantage axée sur les copropriétés que sur les logements locatifs.

Nord de la péninsule (zone 2)

Le secteur Nord de la péninsule de Halifax a vu son taux d'inoccupation monter de 0,9 % à 1,3 %, même s'il demeure plus bas en 2002 que celui enregistré en octobre 2000 (2,1 %). Habiter dans le Nord de la péninsule coûte moins cher (loyer de 715 \$ pour un appartement de deux chambres) que dans le Sud, et les services, commodités et possibilités d'emploi du centre-ville sont malgré tout proches.

Les résidents du secteur Nord sont toujours aux prises avec un choix limité de logements locatifs, seulement 66 des 5 172 appartements de la zone étant vacants. Comparativement à l'an dernier, le stock d'appartements locatifs a légèrement diminué (9 unités de moins). Des îlots de collectifs d'habitations locatives ont commencé à voir le jour dans le Nord de la péninsule, dont un immeuble de 64 appartements de luxe, qui est actuellement en construction. C'est là une bonne nouvelle pour les locataires qui apprécient les avantages du Nord

de la péninsule ainsi que sa proximité du centre-ville, mais qui ont de la difficulté à trouver les qualités associées à un logement neuf.

Sud de la partie continentale (zone 3)

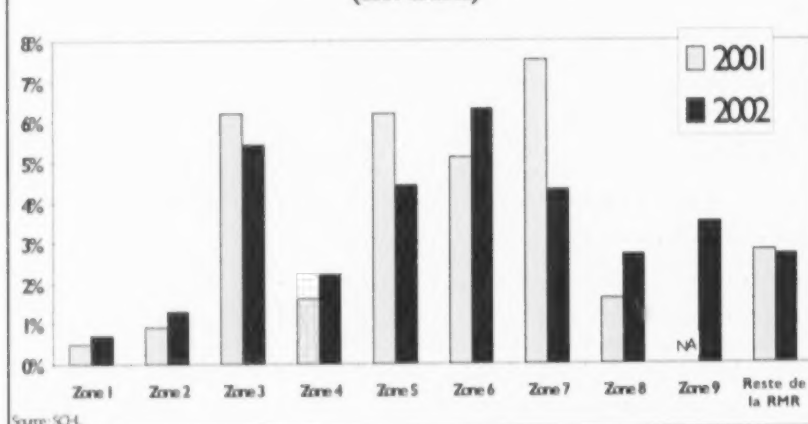
Les logements locatifs du quartier d'Armdale-Purcell's Cove, qui sont situés à proximité du bras de mer nord-ouest, sont toujours recherchés par les retraités et les jeunes professionnels alors que ceux des quartiers de Cowie Hill et Spryfield sont toujours appréciés par les ménages ayant des revenus modestes. La zone 3, qui compte un univers locatif de 2 367 appartements, dont 127 sont vacants, accuse le taux d'inoccupation le plus élevé des zones de la ville de Halifax jouxtant le port, soit 5,4 %. Toutefois, en regard du taux d'inoccupation de 2001 (6,2 %), la situation s'est améliorée. Cette amélioration est en partie attribuable au léger recul du nombre d'appartements à louer (7 unités de moins) cette année.

Compte tenu des taux d'inoccupation plus élevés dans la zone, le Sud de la partie continentale offre des loyers parmi les plus abordables dans les limites de l'ancienne ville de Halifax. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'est fixé à 611 \$ en octobre 2002. Cela représente une modeste majoration de 1,3 % en regard de 2001 et une progression de beaucoup inférieure au taux moyen de croissance enregistré pour l'ensemble de l'agglomération.

Nord de la partie continentale (zone 4)

Avec 9 053 appartements locatifs, le Nord de la partie continentale constitue le plus important marché locatif de l'agglomération. Il est également celui qui a affiché la plus forte croissance en 2002 en raison de

Taux d'inoccupation selon la zone d'enquête
(2001 et 2002)



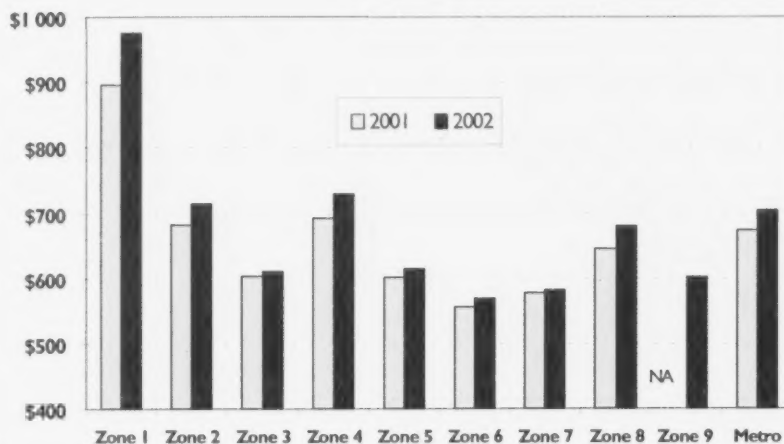
l'achèvement de plusieurs immeubles locatifs, qui renferment quelque 500 unités. L'offre a donc augmenté, tout comme par ailleurs le nombre de logements vacants. Le taux d'inoccupation de la zone a progressé, passant de 1,6 % en octobre 2001 à 2,2 % en octobre dernier. Comme la plupart des terrains pouvant être aménagés ont été vendus dans le quartier de Clayton Park West-Glenbourne, on s'attend à ce que la construction de locatifs dans cette zone diminue au cours des cinq prochaines années.

La popularité constante de cette zone, le resserrement du marché et l'ajout de logements neufs à loyer assez élevé ont contribué à faire monter de 5,3 % le loyer moyen d'un appartement de deux chambres, qui s'est fixé à 730 \$, alors qu'il était de 693 \$ l'année précédente. Les logements plutôt récents et la taille relativement grande des immeubles dans le Nord de la partie continentale ont également permis aux propriétaires-bailleurs d'exiger des loyers légèrement supérieurs au loyer moyen de l'agglomération.

Nord de Dartmouth (zone 5)

Dans le Nord de Dartmouth - qui forme le sous-marché locatif le plus important de Dartmouth jouxtant le port -, la situation s'est considérablement améliorée cette année, 115 de logements locatifs de moins étant inoccupés. Le taux d'inoccupation a donc régressé : de 6,2 % qu'il était en 2001, il s'est fixé à 4,4 % en 2002. Le nombre de logements dans le parc locatif a également diminué quelque peu (de 6 443 en 2001 à 6 431 en 2002, soit 12 unités de moins). Le taux d'inoccupation s'étant replié, le loyer mensuel moyen d'un appartement de deux chambres s'est alourdi de 2 % pour s'établir à 614 \$, soit le loyer le plus élevé de l'ensemble des sous-marchés de Dartmouth.

Loyer moyen d'un appartement de deux chambres, RMR de Halifax (2001 et 2002)



Source : SCHL

Sud de Dartmouth (zone 6)

Après être tombé à 5,1 % l'an dernier, le taux d'inoccupation dans le Sud de Dartmouth a monté à 6,3 % en 2002. Néanmoins, il demeure plus bas que le niveau de 8,8 % observé en 2000. Douze appartements se sont ajoutés à l'univers de la zone cette année, ce qui a porté le nombre total de logements locatifs à 2 215. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a été majoré de 13 \$ en 2002 pour atteindre 568 \$ (hausse de 2,3 %).

Est de Dartmouth (zone 7)

Les limites du marché locatif de l'Est de Dartmouth ont été repoussées en 2002 pour intégrer la banlieue de Cole Harbour. Cette expansion s'est soldée par l'ajout de plus de 400 appartements au parc locatif de la zone. La nouvelle zone 7 compte donc dorénavant 1 536 logements locatifs. Le taux d'inoccupation est tombé en 2002 à 4,3 %, contre 7,5 % en 2001. Malgré le repli du taux, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres ne s'est avancé que de 1,7 %, soit une progression de beaucoup inférieure à celle observée pour l'ensemble de l'agglomération de Halifax.

Bedford et Sackville (zone 8)

Cette année, une nouvelle zone de marché locatif a vu le jour. Elle a été formée par le retranchement de Bedford et Sackville de la périphérie (reste de la RMR - zone 9). Cette zone compte 1 612 logements locatifs et affiche un taux d'inoccupation de 2,7 % en octobre 2002, comparativement à 1,6 % l'année précédente. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres situé à Bedford-Sackville s'est accru de 5,3 % en 2002 pour se fixer à 679 \$. Pour en savoir davantage sur les caractéristiques de ce sous-marché, voir l'article en page 8 intitulé « Point de mire sur la zone 8 ».

Reste de la RMR (zone 9)

Avec la création de la zone d'enquête de Bedford-Sackville en 2002, le reste de la RMR, qui englobe essentiellement des secteurs en périphérie, représente moins de 1 % de l'univers locatif de la région et compte 290 logements. Dix appartements seulement n'étaient pas loués, ce qui a donné un taux d'inoccupation de 3,5 % en octobre dernier. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres, qui s'est établi à 601 \$, était inférieur d'un peu plus de 100 \$ à celui pour l'ensemble de l'agglomération de Halifax.

Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le foyer familial? Plus de jeunes adultes qu'auparavant vivent avec leurs parents

Selon Statistique Canada, la proportion de jeunes adultes qui vivent au foyer familial augmente. Au cours des deux dernières décennies, on a observé une hausse du nombre de personnes âgées entre 20 et 29 ans qui habitent avec leurs parents (ou reviennent vivre avec eux). La Nouvelle-Écosse n'a pas échappé à ce phénomène. En effet, au cours des 20 dernières années, la proportion de jeunes adultes néo-écossais qui habitent au foyer familial est passée de 31 %, en 1981, à 38 %, en 2001, soit une hausse de 7 points de pourcentage.

Divers facteurs expliquent cette tendance croissante à « rester au nid », notamment la baisse du taux de nuptialité, l'accroissement de l'âge auquel a lieu le premier mariage, la poursuite d'études postsecondaires et la difficulté à trouver un emploi. Bien que le pourcentage provincial soit inférieur à la moyenne nationale de 41 %, le fait qu'un nombre accru de jeunes adultes habitent chez leurs parents a des répercussions sur le marché locatif, car ce sont les gens de ce groupe d'âge qui louent le plus souvent un logement.

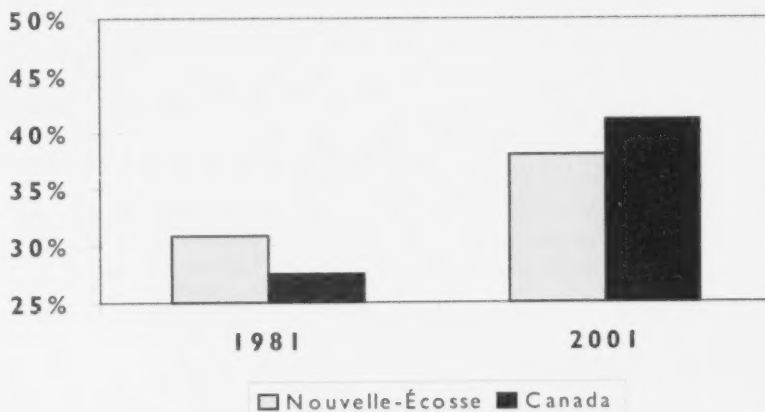
La proportion de jeunes adultes qui habitent au foyer familial à Halifax est

d'un peu moins de 31 %, un des plus bas niveaux au pays. Le fait que les jeunes haligonien ont davantage tendance à voler de leurs propres ailes peut contribuer à la robustesse du marché locatif de la région.

Les parents qui avaient l'impression de pouvoir enfin reprendre possession de

l'ensemble de la maison trouveront matière à réflexion dans les données suivantes recueillies par Statistique Canada : environ 33 % des hommes et 28 % des femmes âgés de 20 à 29 ans retournent au moins une fois vivre chez leurs parents après leur départ de la maison.

**Proportion de jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans vivants chez leurs parent(s)
Nouvelle-Écosse et Canada
(1981 et 2001)**



CONFÉRENCE SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA SCHL

INSCRIVEZ-LE SUR VOTRE CALENDRIER!

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en collaboration avec Atlantic Windows, est fière de vous présenter sa Conférence annuelle sur les perspectives du marché de l'habitation, à Halifax :

Construire le présent, façonner l'avenir
Le jeudi 6 février 2003
Hôtel Casino Nova Scotia, Halifax

Pour savoir comment vous inscrire, veuillez appeler au
1-800-668-2642 ou visitez www.schl.ca



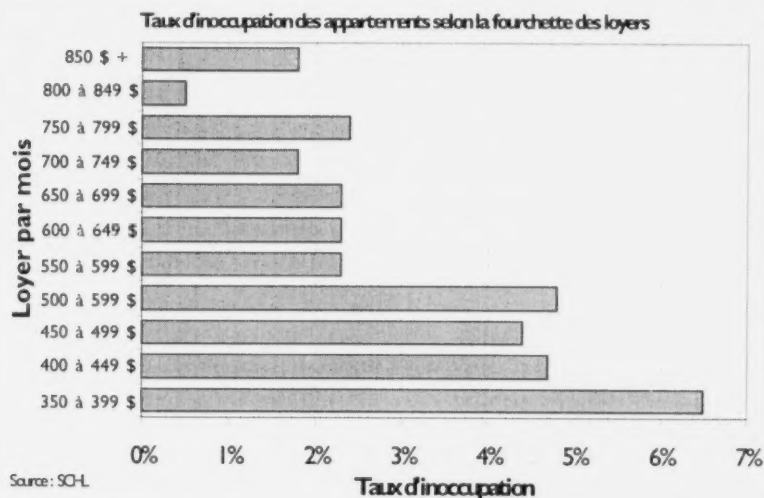
ALLIANCE DU LOGEMENT
Canada

Taux d'inoccupation plus bas dans les appartements à loyer élevé

Sur le marché locatif de Halifax, un phénomène est constamment observé : les taux d'inoccupation sont plus bas dans les appartements dont le loyer est élevé. En d'autres termes, les appartements locatifs les plus abordables accusent les taux d'inoccupation les plus hauts.

Au premier abord, cette situation peut sembler étrange, mais il existe un certain nombre de raisons pour expliquer cette dichotomie. Souvent, le prix est indicatif

de la qualité; les logements à loyer modique peuvent donc être moins bien situés, ne pas présenter les commodités offertes dans les logements plus chers, ou encore nécessiter des réparations ou des rénovations. Compte tenu de la concurrence sur le marché, les propriétaires-bailleurs louent ces logements à moindre prix, alors que les consommateurs doivent peser le pour et le contre des différents choix s'offrant eux. En bout de compte, les consommateurs de l'agglomération de Halifax préfèrent les logements dont le loyer est élevé.



Vous avez besoin d'informations plus détaillées?

Les produits et services d'analyse de marché ont été conçus pour répondre à vos attentes.

La SCHL est la source par excellence d'analyses spécialisées et de données complètes sur le marché de l'habitation. Si la situation du logement en Nouvelle-Écosse influe sur vos activités, il est essentiel que vous connaissiez les tendances et facteurs qui sous-tendent les conditions du marché. Rien ne peut remplacer les analyses approfondies et concises que vous pouvez obtenir des analystes de la SCHL.

Personnes-ressources :

David McCulloch
(902) 426-8465 et
Dustin Quirk
(902) 426-8348
Fax : (902) 426-9991



AGENCE DE RECHERCHE ET D'ANALYSE
Canada

Point de mire sur la zone 8

Zone 8 : Bedford et Sackville

En 2002, l'Enquête sur les logements locatifs compte une nouvelle zone d'enquête. En effet, Bedford et Sackville forment la nouvelle zone 8, alors qu'auparavant elles étaient intégrées à la périphérie (zone 9). Comme son nom l'indique, cette zone englobe l'ancienne ville de Bedford et la banlieue de Sackville. Les limites de cette zone sont indiquées sur la carte et décrites à la page 4.

Bedford et Sackville forment l'un des plus petits sous-marchés locatifs de l'agglomération de Halifax avec seulement 1 612 appartements, qui représentent 4,4 % de l'univers locatif de la région. Dans la zone 8, 43 logements étaient inoccupés, ce qui correspond à un taux d'inoccupation égal à celui de l'ensemble de l'agglomération de Halifax en octobre 2002, à savoir 2,7 %. Alors que le taux d'inoccupation global est passé de 2,8 à 2,7 % en octobre dernier, celui de Bedford-Sackville est monté de 1,6 % en 2001 à 2,7 % en 2002.

La hausse du taux d'inoccupation dans la zone 8 est en grande partie attribuable à l'accession à la propriété par des locataires, Sackville étant un endroit de choix pour l'achat d'une première habitation. Comme le prix de revente moyen à Sackville est inférieur de quelque 35 % à celui de l'ensemble de la région, la faiblesse des taux hypothécaires, qui se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés, incite bon nombre de locataires de cette zone à se porter acquéreurs d'un logement.

Sur le marché locatif de Bedford-Sackville, la répartition selon le nombre de chambres se démarque de celle observée pour l'ensemble du marché de Halifax. En effet, les appartements de deux ou trois chambres y sont plus fréquents alors que ceux de une chambre et les studios y sont moins répandus. Étant située en banlieue, la zone de Bedford-Sackville comporte des catégories de logements convenant davantage à des ménages comptant plusieurs membres ou à des familles, par comparaison à l'ensemble du marché locatif de Halifax.

Le loyer moyen dans la zone de Bedford-Sackville a grimpé de 3,4 % cette année pour se chiffrer à 664 \$, comparativement à 642 \$ l'an dernier. Il est donc légèrement supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération, mais cet écart traduit davantage la répartition différente des appartements dans les différentes catégories (voir ci-haut), car le loyer moyen de chacune des catégories de logements est plus bas que celui exigé dans l'ensemble de la RMR.

Aperçu du marché locatif : Croissance de la demande alimentée par les jeunes ménages

Au cours de l'année écoulée, on peut dire que le marché locatif de l'agglomération de Halifax a su tenir le coup. Bon nombre de locataires de l'agglomération ont profité des très bas taux hypothécaires pour acheter une habitation tandis que les locataires âgés ont opté pour l'acquisition de copropriétés plutôt que pour la location d'appartements haut de gamme. Ces choix ont eu pour résultat de modérer la demande sur le marché locatif. Toutefois, un afflux de professionnels venus occuper des emplois temporaires dans la prospection et la mise en valeur énergétiques au large des côtes s'est accompagné par l'« envol » des jeunes qui quittaient le foyer familial (dont les jeunes ontariens venant étudier dans une université de la région), ce qui a grandement stimulé la demande de logements locatifs. En résumé, le marché locatif de l'agglomération a su résister à la vague d'achats d'habitation et en est ressorti en excellente posture.

La croissance de l'économie locale devrait repartir l'an prochain en raison de la reprise prévue pour le début de 2003 aux États-Unis, du début de l'assainissement longtemps attendu du port de Halifax et de la construction du volet II du projet gazier extracôtier de l'île de Sable. Ces facteurs entraîneront une légère progression de l'emploi (1,1 %) l'an prochain. La bonne situation de l'emploi attirera d'autres immigrants

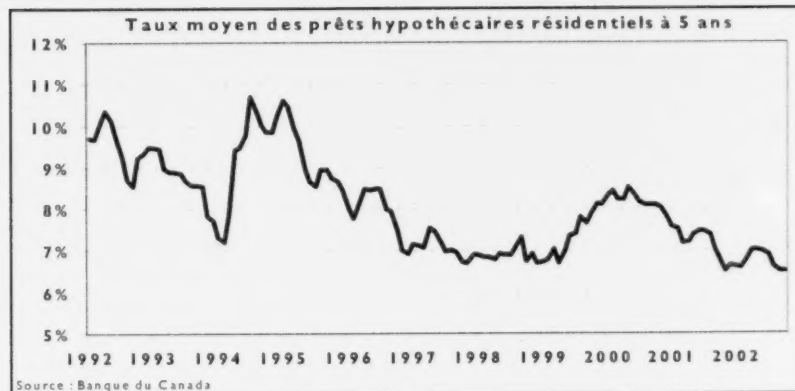
dans l'agglomération, incitera davantage de ménages à rester dans la région et permettra à plus de jeunes de louer leur propre logement.

De surcroît, les taux hypothécaires devraient monter tout au long de 2003, entraînant ainsi une hausse des frais de possession, alors que le prix moyen S.I.A. des logements existants s'est accru de 13 % jusqu'à ce jour en 2002. Puisque le revenu des ménages devrait augmenter au même rythme que le prix des habitations l'an prochain, on s'attend à ce que les logements pour propriétaires-occupants soient moins abordables dans l'agglomération et à ce qu'il y ait moins de ménages locataires qui accèdent à la propriété en 2003.

Par ailleurs, 2003 marquera l'année de la « double cohorte » en Ontario (en raison de l'abolition de la treizième année). On prévoit donc que la demande de logements locatifs s'accroîtra au cours des cinq prochaines années. Comme la RMR de Halifax compte cinq universités et trois collèges communautaires, la ville a toujours hébergé un grand nombre d'élèves de l'enseignement postsecondaire, dont beaucoup proviennent de l'Ontario. Ce sera encore le cas cette année puisque les campus accueilleront un nombre accru d'étudiants de première année.

Du côté des ménages âgés sans enfants et des retraités qui louent leur logement, la demande devrait fléchir l'an prochain. Au cours des dernières années, ces personnes sont devenues l'un des moteurs de la demande sur le marché locatif car elles profitent d'un marché de la revente favorable aux vendeurs pour se départir de leur logement et s'installer dans des appartements locatifs de grande qualité exigeant peu d'entretien, étant sécuritaires et répondant aux exigences de différents modes de vie. Bon nombre de ceux qui ont vendu leur habitation et ont investi leur avoir propre sur les marchés boursiers ou en obligations risquent de constater que leurs investissements ne donnent plus un rendement suffisant pour payer leur loyer. Compte tenu de la plus-value assez appréciable acquise par les copropriétés dans la région, les ménages âgés sans enfant commencent à délaisser le marché locatif et choisissent d'acheter un appartement. On prévoit donc que la demande de logements locatifs provenant de ce groupe d'âges diminuera l'an prochain.

Somme toute, la demande de logements locatifs devrait demeurer vive en 2003. La croissance de la demande provenant des jeunes ménages venant vivre dans l'agglomération pour y travailler ou y étudier et des ménages à revenu modeste pour qui l'accession à la propriété sera moins abordable viendra neutraliser le recul de la demande émanant des baby-boomers âgés, qui préféreront de plus en plus acquérir une copropriété. Compte tenu que 735 appartements locatifs sont actuellement en construction dans l'agglomération (au 2 décembre 2002) et que les promoteurs devraient se tourner davantage vers la copropriété, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de logements locatifs régresse, passant de 725 en 2002 à 575 en 2003. Cependant, puisque la demande sera forte, le taux d'inoccupation de la RMR de Halifax devrait demeurer inférieur à 3 % tandis que le loyer moyen devrait s'alourdir de 4 % l'an prochain.



**Taux d'inoccupation des appartements selon le secteur
et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sud de la péninsule (1)	0,4	0,7	0,5	0,6	0,4	0,9	1,4	1,3	0,5	0,7
Nord de la péninsule (2)	NA	NA	0,9	1,0	0,9	1,4	NA	NA	0,9	1,3
Sud de la partie continentale (3)	NA	NA	6,5	5,6	7,0	5,6	1,0	4,0	6,2	5,4
Nord de la partie continentale (4)	NA	NA	1,4	1,4	1,5	2,4	2,2	3,6	1,6	2,2
Ville de Halifax sous-total	1,1	1,1	1,4	1,4	1,8	2,3	1,5	2,6	1,6	1,8
Nord de Dartmouth (5)	NA	NA	4,5	4,5	7,7	3,9	NA	NA	6,2	4,4
Sud de Dartmouth (6)	NA	NA	3,8	4,6	7,0	8,2	2,6	6,0	5,1	6,3
Est de Dartmouth (7)	30,0	0,0	6,5	3,1	5,8	5,3	13,1	0,7	7,5	4,3
Ville de Dartmouth	9,5	0,9	4,5	4,4	7,3	5,1	5,0	6,5	6,1	4,8
Bedford et Sackville (8)	NA	NA	1,7	0,3	1,5	3,1	NA	3,9	1,6	2,7
Reste de l'aggl. (9)	NA	NA	NA	NA	NA	4,0	NA	NA	NA	3,5
RMR de Halifax	2,2	1,1	2,3	2,3	3,4	3,2	2,3	3,5	2,8	2,7

Source : SCHL

**Loyers moyens des appartements selon le secteur et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Sud de la péninsule (1)	538 \$	565 \$	689 \$	709 \$	897 \$	976 \$	1 150 \$	1 378 \$	741 \$	796 \$
Nord de la péninsule (2)	NA	NA	545 \$	552 \$	682 \$	715 \$	NA	NA	618 \$	643 \$
Sud de la partie continentale (3)	NA	NA	444 \$	450 \$	603 \$	611 \$	688 \$	702 \$	546 \$	553 \$
Nord de la partie continentale (4)	NA	NA	537 \$	562 \$	693 \$	730 \$	920 \$	927 \$	654 \$	693 \$
Ville de Halifax sous-total	516 \$	537 \$	585 \$	608 \$	719 \$	760 \$	937 \$	1 015 \$	663 \$	702 \$
Nord de Dartmouth (5)	NA	NA	479 \$	487 \$	602 \$	614 \$	NA	NA	543 \$	551 \$
Sud de Dartmouth (6)	NA	NA	496 \$	523 \$	555 \$	568 \$	648 \$	674 \$	538 \$	558 \$
Est de Dartmouth (7)	388 \$	402 \$	492 \$	482 \$	577 \$	582 \$	634 \$	663 \$	554 \$	562 \$
Ville de Dartmouth	467 \$	396 \$	484 \$	494 \$	589 \$	599 \$	647 \$	666 \$	543 \$	554 \$
Bedford et Sackville (8)	NA	NA	546 \$	562 \$	645 \$	679 \$	NA	805 \$	642 \$	644 \$
Reste de l'aggl. (9)	NA	NA	NA	NA	NA	601 \$	NA	NA	NA	580 \$
RMR de Halifax	508 \$	524 \$	554 \$	572 \$	673 \$	704 \$	869 \$	937 \$	628 \$	658 \$

Source : SCHL

**Taux d'inoccupation des appartements selon
l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Immeuble Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	NA	2,6	1,5	3,1	13,6	0,5	NA	NA	5,3	1,8
de 1940 à 1959	NA	NA	3,2	6,5	2,9	6,1	NA	NA	2,6	6,1
de 1960 à 1974	4,0	0,4	3,1	3,0	5,3	4,5	3,7	6,3	4,1	3,9
de 1975 à 1984	1,6	0,4	2,5	1,8	2,5	2,7	2,0	1,5	2,4	2,0
Après 1985	0,4	0,6	1,0	0,8	0,9	2,0	1,9	1,6	1,0	1,5
Total	2,2	1,1	2,3	2,3	3,4	3,2	2,3	3,5	2,8	2,7

Source : SCHL

**Nombre d'appartements - Inoccupés et total (Univers)
RMR de Halifax**

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Sud de la péninsule (1)	10	1 433	22	3 804	19	2 069	7	520	59	7 826
Nord de la péninsule (2)	NA	NA	21	2 039	33	2 456	NA	NA	66	5 172
Sud de la partie continentale (3)	NA	NA	49	888	69	1 232	9	216	127	2 367
Nord de la partie continentale (4)	NA	NA	38	2 802	121	4 945	37	1 010	197	9 053
Ville de Halifax sous-total	23	2 104	130	9 532	242	10 702	54	2 079	449	24 418
Nord de Dartmouth (5)	NA	NA	137	3 055	121	3 063	NA	NA	281	6 431
Sud de Dartmouth (6)	NA	NA	41	892	82	1 004	15	249	140	2 215
Est de Dartmouth (7)	0	36	10	319	55	1 041	1	141	66	1 536
Ville de Dartmouth	2	228	188	4 265	258	5 108	38	580	486	10 182
Bedford et Sackville (8)	NA	NA	1	303	35	1 132	6	155	43	1 612
Reste de l'aggl. (9)	NA	NA	NA	NA	8	194	NA	NA	10	290
RMR de Halifax	26	2 354	320	14 189	543	17 137	99	2 821	989	36 502

Source : SCHL

**Taux d'inoccupation selon le nombre de logements et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Nombre de logements	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 à 5 logements	NA	NA	0,3	4,3	4,9	1,8	0,0	0,0	2,2	2,9
6 à 19 logements	0,8	0,0	4,3	4,6	6,4	6,3	1,3	5,8	4,9	5,2
20 à 49 logements	5,1	0,4	3,1	2,2	4,1	3,4	3,0	6,5	3,7	3,1
50 à 99 logements	2,6	0,5	1,5	1,3	1,8	1,8	5,7	2,4	1,9	1,6
100+ logements	0,2	0,3	1,3	0,9	1,4	2,5	2,1	1,8	1,3	1,5
Total	2,2	1,1	2,3	2,3	3,4	3,2	2,3	3,5	2,8	2,7

Source : SCHL

**Loyers moyens des appartements
selon le nombre de logements et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Nombre de logements	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 à 5 logements	NA	NA	494 \$	492 \$	600 \$	616 \$	890 \$	1 025 \$	608 \$	637 \$
6 à 19 logements	429 \$	442 \$	471 \$	486 \$	566 \$	599 \$	699 \$	686 \$	528 \$	549 \$
20 à 49 logements	517 \$	480 \$	517 \$	533 \$	643 \$	677 \$	831 \$	831 \$	599 \$	625 \$
50 à 99 logements	507 \$	517 \$	575 \$	592 \$	733 \$	742 \$	908 \$	927 \$	668 \$	685 \$
100+ logements	561 \$	591 \$	657 \$	681 \$	754 \$	808 \$	1 025 \$	1 191 \$	707 \$	756 \$
Total	508 \$	524 \$	554 \$	572 \$	673 \$	704 \$	869 \$	937 \$	628 \$	658 \$

Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
de 350 à 399 \$	NA	NA	NA	7,9	NA	NA	NA	NA	NA	6,5
de 400 à 449 \$	NA	0,9	NA	5,0	NA	NA	NA	NA	5,0	4,7
de 450 à 499 \$	NA	0,7	3,3	2,9	NA	8,7	NA	NA	2,3	4,4
de 500 à 549 \$	NA	NA	2,3	2,8	NA	9,4	NA	NA	2,1	4,8
de 550 à 599 \$	NA	NA	1,5	1,0	NA	4,3	NA	NA	1,9	2,3
de 600 à 649 \$	NA	NA	NA	1,6	NA	2,7	NA	NA	2,0	2,3
de 650 à 699 \$	NA	NA	NA	0,2	1,6	2,0	NA	11,0	0,9	2,3
de 700 à 749 \$	NA	NA	NA	1,0	NA	2,3	NA	NA	3,1	1,8
de 750 à 799 \$	NA	NA	NA	NA	NA	1,1	NA	NA	NA	2,4
de 800 à 849 \$	NA	NA	NA	NA	NA	0,8	NA	NA	NA	0,5
850 \$ +	NA	NA	NA	NA	NA	2,2	NA	0,9	1,0	1,8

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être

inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Halifax. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Sandra Slaunwhite du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NSRMF

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements

les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

